

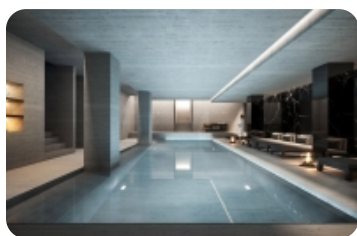
ONE FIFTY KOUTER



Architect	Glenn Sestig Architects
Services	Building Services
Code	14.143
Client	Groupe-Cayman
Sectors	Leisure / sport / wellness Horeca Residentiële gebouwen Hotel

Description

15 luxeappartementen, 105 hotelkamers, wellness en restaurant met ondergrondse garage



Op een hoek van de Kouter in Gent ontwierp architect Glenn Sestig OneFiftyKouter voor de Waalse Groupe-Cayman. Het project combineert 15 appartementen in het hoogste luxesegment met een hotel, en een landschapstuin naar een ontwerp van Leon Van Haesebrouck. De beperkte vrije hoogte en afwezigheid van plafonds en vloeropbouw en het afstemmen van de technieken op de stabiliteit van het gebouw, vormden de belangrijkste uitdagingen voor de ingenieurs van BM Engineering.

Het project kijkt voor een groot deel uit op de Kouter, maar loopt ook door in de Korte Meer en de Universiteitstraat. Twee ondergrondse verdiepingen voorzien in een parking, berguimte voor de appartementsbewoners en een privé-wellness met zwembad, hammam, sauna, stoombad, en een compacte fitnessruimte. De gelijkvloerse verdieping wordt grotendeels ingenomen door handelszaken, die geen eigendom zijn, en ook open moeten blijven tijdens de bouwwerken. Langs de kant van de Kouter werden bovenop de handelszaken vijf bouwlagen voorzien. Op de eerste verdieping huist serviceclub Cercle Royal La Concorde Gand. Erboven kwamen vier verdiepingen met 14 luxeappartementen. Op de hoek van de Korte Meer en de Universiteitstraat werden bovenop de handelszaken 4 bouwlagen voorzien. Groupe Cayman baat er 103 hotelkamers onder het merk Moxy by Marriott met restaurant en buffet uit die mikken op een jong publiek. Op de bovenverdieping werd de 15e luxeresidentie gebouwd die een prachtig zicht heeft op het kouterplein.

Standaard technieken - delicate en moeilijke plaatsing

De bouwheer levert de appartementen en serviceclub casco op, zodat de bewoners de volledige vrijheid hebben om hun private interieurs naar wens in te richten. BM Engineering ontwierp hierbij alle nutsvoorzieningen – elektriciteit, gas, water, distributie en telefonie, en het primaire systeem voor koeling, afvoersystemen en de aansluiting van de ventilatie. De aparte CLV-schouwen voor de gasketels en de gashaarden zorgen voor de afvoer van

de rookgassen. De sanitaire afvoeren zijn op strategische punten voorzien in elk appartement en gescheiden tot in de kelder. Hier worden ze gezamenlijk afgevoerd naar de septische put. Koeling van de appartementen gebeurt met een VRF-systeem waarvan de buitenunits op het dak zo werden geplaatst dat ze niet zichtbaar zijn vanaf de straatzijde. Ze voldoen ook aan de hoogtebeperking die in de bouwvergunning werd opgelegd én veroorzaken ook akoestisch geen hinder. In het kader van de EPB-regelgeving zijn de appartementen op verdieping +5 en +6 voorzien van zonnepanelen en warmtepomp om te voldoen aan de geldende normering bij oververhitting en hernieuwbare energie. In de kelder werd ook een rook- en warmteafvoerinstallatie (RWA) voorzien voor de parking.

Op verdieping -1 wordt een gemeenschappelijke wellness voorzien voor de eigenaars van de appartementen. De wellness is uitgerust met de nodige voorzieningen zoals een douche, zwembad, hammam, sauna en fitness. Hiervoor worden ook de nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water) voorzien, net als het volledige cv-gedeelte naar verwarming toe. De verwarmingsinstallatie is aan de primaire zijde opgebouwd met een condenserende ketel en heeft als eelementen vloerverwarming als basis met snelle opwarming via lucht. Het sanitair warm water wordt voorzien via een bijkomende boiler met circulatieleiding. De ventilatie staat zowel in voor de snelle opwarming als voor het ontvochtigen van de volledige wellness. De specifieke wellnessstechnieken worden uitgevoerd door derden. BM Engineering voorziet de aan- en afvoeren van deze installatie.

Het hotel werd voorzien van een centrale stookplaats (-1) die in hoofdzaak instaat voor het sanitair warm water en de verwarming van de gemene delen (+1) op vloerverwarming. De koeling en verwarming van de kamers gebeurt door een afzonderlijk VRF-systeem met binnenunit in elke inkom van elke kamer. De gemene delen zijn voorzien van wandtoestellen die zorgen voor koeling en verwarming. De nodige toegangscontrole, camerabewaking en verlichting alsook de voorzieningen voor de keuken en buffetzone worden voorzien volgens de eisen van Moxy Hotels (Marriott).

In de kelderverdieping zit een private hoogspanningscabine voor het hotel en een distributiecabine van Eandis voor alle andere gebruikers. De aanwezigheid van de handelszaken op de gelijkvloerse verdieping bemoeilijkte echter de doorvoer van leidingen van -1 naar de hogere verdiepingen. Bijkomend is er bovenop het hotel een appartement voorzien (+5) dat de doorvoer naar het dak verhindert. Bovendien zorgde de beperkte vrije hoogte - maximum 2,65m - en de afwezigheid van plafonds met opgelegde akoestische eisen ervoor dat de plaatsing van de technieken met de hoge architecturale eisen moest worden uitgekiend.

Naar analogie van alle andere projecten van BM Engineering werd ook OneFiftyKouter volledig in BIM uitgewerkt. De meerwaarde ervan in dit project is dubbel. Enerzijds werd een complex bestaand gebouw volledig digitaal in kaart gebracht. Anderzijds liet BIM toe om de technieken perfect af te stemmen met de stabiliteitsingenieurs.

Bouwpartners:

- Groupe-Cayman (Gerpennes) - bouwheer
- Glenn Sestig Architects (Gent) – architect
- Arcade (Gent) – stabiliteit
- Mevaco (Aalter) – hoofdaannemer
- Bram Maes Bouwkunst (Gent) – projectcoördinatie
- BM Engineering (Kortrijk) – ontwerp speciale technieken